

**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
**ALINEACIONES DEL ÁMBITO PLAZA MAYORAZGO CENDRA**  
**PEGO**

Tal y como indica el Artículo 71 de la Ley Urbanística Valenciana, la documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- Estudio de su incidencia sobre la población afectada.
- El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.
- Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
- Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno

## **INDICE**

### **ANTECEDENTES**

#### **I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

1. Memoria Informativa
  - 1.1. Objeto
  - 1.2. Régimen Jurídico
  - 1.3. Condiciones Institucionales
  - 1.4. Condiciones geográficas
2. Memoria Justificativa
  - 2.1. Justificación de la propuesta
  - 2.2. Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos
  - 2.3. Adecuación a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada
  - 2.4. Incidencia del Plan en la población. Edificios fuera de ordenación e innecesariedad de catálogo
  - 2.5. Repercusiones sobre el Plan General
  - 2.6. Adecuación al Reglamento de Paisaje
3. Anejo fotográfico
4. Planos de información
  - 4.1. Planos del ámbito
  - 4.2. Plano de las alineaciones conforme al PGOU en su aprobación inicial
  - 4.3. Plano de las alineaciones conforme al PGOU después de la aprobación de la MP nº3
  - 4.4. Plano de alineaciones superpuestas

#### **II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

1. Planos de Ordenación

## ANTECEDENTES

PLAN DE REFORMA INTERIOR.

ALINEACIONES DEL ÁMBITO DE LA PLAZA MAYORAZGO CENDRA. PEGO

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior a propuesta de D. JUAN PIERA ARBONA, con DNI 74.084.710-P y de D. JUAN RAMON GASCO SISCAR, con DNI 21605067-V, propietarios de los inmuebles identificados como nº 10 y nº12B de la plaza Mayorazgo Cendra respectivamente, para la elaboración de un Plan de Reforma Interior en el ámbito de la Plaza Mayorazgo Cendra que adapte las alineaciones que define el PGOU de Pego de los inmuebles identificados como nº10 y nº12B de dicha plaza hasta adaptarlos a las alineaciones que conforman en la realidad y a día de hoy los inmuebles de referencia.

Pego, 29 de enero de 2013

Los Arquitectos redactores,

Juan José Camps Ferrer

Maria del Carmen Tarin Sendra

Los promotores de la iniciativa

Juan Piera Arbona

Juan Ramón Gascó Siscar

## **I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

De conformidad con el Artículo 68 de la LUV y el 157 del ROGTU, se procede a la redacción de la memoria informativa contendrá una descripción de las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

#### 1.1.- Objeto

Tal y como se nombra en el 168 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística y el 72 de la Ley Urbanística Valenciana, el objeto de los Planes de Reforma Interior es mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y urbano, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo, mejores la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales.

El presente documento se redacta a solicitud de D. Juan Piera Arbona y de D. Juan Ramón Gascó Siscar, ante el Ayuntamiento de Pego, con el fin de facilitar el reajuste de las alineaciones del ámbito de la Plaza Mayorazgo Cendra, en los inmuebles nº10 y nº12B de dicha plaza, y permitir el mantenimiento de las alineaciones existentes de los inmuebles que recaen a ella.

Es objeto del presente Plan de Reforma Interior el reajuste puntual de alineaciones del ámbito de la Plaza Mayorazgo Cendra, en los inmuebles nº10 y nº12B de dicha plaza, para conservar las alineaciones actuales que conforman los edificios existentes.

El documento se ajusta a lo establecido en los art.69-71 de la LUV y de los art. 163-167 del ROGTU, relativo a la Función general de los Planes de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior NO es modificativo de la ordenación estructural que define al Plan.

El presente documento NO precisa para su tramitación de la Programación del suelo afectado, ni de Proyecto de Urbanización ni de Reparcelación.

#### 1.2.- Régimen Jurídico

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior en el marco del régimen jurídico que se detalla a continuación, junto con las modificaciones en vigor de dichas cuerpos legales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pego

### 1.3.- Condiciones Institucionales

#### *Condiciones de ordenación dispuestas en el Plan General*

El Plan General vigente fue aprobado por la Comisión Territorial de urbanismo en sesión de 16 de noviembre de 1.998 y publicado en el BOP de 02 de marzo de 1.999

El Plan en su versión inicial hacía coincidir las alineaciones del ámbito de la Plaza Mayorazgo Cendra con las alineaciones de los edificios existentes.

Dicha trama inicial, respetaba y ponía en valor la trama urbana original, respetando la ubicación de los inmuebles, manteniendo la imagen de plaza y, con ello, manteniendo el carácter peatonal del eje Plaza del Ayuntamiento con la calle San Agustín que, en su día, configuraba la ronda extramuros del casco inicial.

Cabe decir que con la trama inicial y con el ancho de calle que definía el PGOU en su aprobación inicial, y que recordemos, es el que existe in situ en la actualidad, no ha habido ninguna incidencia en cuanto al tráfico ni supone un inconveniente para la movilidad actual. Recordemos que se trata de una calle de un único sentido, que materialmente se ha ejecutado como una zona unitaria con el resto del conjunto de casco y plazas con elementos de mobiliario urbano que distinguen la zona peatonal de la motorizada, y que no entorpece la trama actual ni los desplazamientos motorizados ni los desplazamientos peatonales.

Con posterioridad, la Modificación Puntual nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Pego “*Modificación de Alineaciones en Casco Urbano*” (Comisión Territorial de Urbanismo, 4 de febrero de 2003) modificó, entre otras, las alineaciones del ámbito de la plaza, con el objetivo de regularizar el ancho de las calles San Agustín, calle Mayorazgo Cendra y calle Ramón y Cajal.

Dicha modificación afectaba en el ámbito de la plaza Mayorazgo Cendra exclusivamente a los inmuebles nº10 y 12B.

Esta modificación consistía en regularizar el ancho de calle del ámbito, hasta los 6 metros, suponiendo una priorización del concepto de calle que sustituía a la inicial vocación de plaza, anteponiendo criterio de movilidad motorizada por el carácter peatonal inicial.

En la actualidad dichas alineaciones, después de más de 10 años en vigor de la modificación, no se han materializado y los inmuebles continúan configurando la trama urbana conforme a los edificios existentes.

Ni el Ayuntamiento ni los particulares han impulsado la iniciativa que materialice de facto la modificación, lo que puede dar una idea de la no necesidad "de facto" que tenía la susodicha Modificación Puntual nº3. La trama existente, que ahora se quiere recuperar y poner en valor, ha venido funcionando desde entonces de una manera normal, no habiendo ni problemas de tráfico ni de otra índole que pudieran llegar a pensar en una necesidad urgente en la regularización del ancho de calle del conjunto.

A todo ello cabe añadir que desde el punto de vista de la gestión urbanística se han quedado y no se ha compensado a los propietarios el déficit de aprovechamiento que se originaba, quedando inmovilizados en todo este tiempo los deberes y derechos de la Administración y de los propietarios, soportando estos últimos *sine die* una carga urbanística derivada de un planeamiento aprobado pero no ejecutado.

El PGOU de Pego clasifica el suelo situado en la calle Mayorazgo Cendra como suelo urbano, Residencial Intensivo Primer Ensanche, III alturas.

El ámbito en cuestión se encuentra plenamente consolidado por la edificación y por la urbanización. No existen afecciones de carácter sectorial que afecten al ámbito objeto del presente Plan.

No existen en el ámbito del Plan elementos o edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Pego.

La presente propuesta de Plan de Reforma Interior contempla la redefinición de las alineaciones del ámbito, incidiendo por tanto en la ordenación pormenorizada. La potestad de trámite y aprobación es pues municipal.

#### 1.4.- Condiciones geográficas

- *Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas*  
Estos parámetros NO tienen incidencia para el tipo de Plan de que se trata y el objetivo que pretende el mismo.
- *Usos en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes*  
El ámbito objeto de Plan de Reforma Interior es un suelo urbano, consolidado por la edificación y consolidado por la urbanización, emplazado en la zona de ampliación de casco de Pego.

El suelo afecto al presente Plan tiene la consideración de solar.

Edificaciones existentes afectadas:

- Edificio conocido como nº10, de la Plaza Mayorazgo Cendra
- Edificio conocido como nº12B, de la Plaza Mayorazgo Cendra

El ámbito ha sido objeto en 2009 de obras de mejora de la urbanización e imagen urbana, que se ejecutaron en diferentes calles y plazas del casco de Pego, en una actuación unitaria que ha marcado el carácter peatonal del entorno.

- *Otras condiciones*  
No se contemplan o son irrelevantes para el tipo de Plan propuesto



La Modificación Puntual nº3, aprobada en 2003, con diferente criterio homogeneiza el ancho de calle hasta mantenerlo constante en los 6,00 m, apostando por una visión *de calle* y desnaturalizando en consecuencia el carácter *de plaza* que tiene el ámbito. Dicha modificación, aunque aprobada e incorporada al Plan, no ha llegado a materializarse hasta el día de la fecha.



Parece lógico pues que, en aras de la conservación de la trama urbana original, se conserven las alineaciones que definen los inmuebles, se retome el criterio original del Planeamiento respetando el carácter de plaza y su vocación urbana, y así lo recoja el PGOU.

## 2.2.- Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos

Inmueble	Plaza Mayorazgo Cendra nº10					
	Uso/Intensidad	Superficie suelo	Afección suelo	Aprovechamiento	Diferencia aprovechamiento	Compensación
PGOU inicial	Residencial/ III	287,69	0,00	863,07	0,00	0,00
PGOU-MP nº3	Residencial/ III	262,12	25,57	786,36	76,71	-76,71
PRI propuesto	Residencial/ III	287,69	0,00	863,07	0,00	0,00

Inmueble	Plaza Mayorazgo Cendra nº12B					
	Uso/Intensidad	Superficie suelo	Afección suelo	Aprovechamiento	Diferencia aprovechamiento	Compensación
PGOU inicial	Residencial/ III	232,21	0,00	696,63	0,00	0,00
PGOU-MP nº3	Residencial/ III	221,94	10,27	665,82	30,81	-30,81
PRI propuesto	Residencial/ III	232,21	0,00	696,63	0,00	0,00



2.3.- Adecuación a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada

- *Ordenación Estructural*
  - En el presente Plan de Reforma Interior no se altera ni modifica ningún elemento que implique modificación de la Ordenación Estructural establecida por el PGOU de Pego.
- *Ordenación pormenorizada*
  - Se dan los criterios precisos para que la potestad modificativa que pretende el presente Plan de Reforma Interior pueda ser utilizada. Queda justificado que el presente Plan de Reforma Interior no obedece a criterios arbitrarios o caprichosos, sino más bien a su adecuación a las determinaciones del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establecidas con carácter general en los art. 4 al 11 *"Mejora de los entornos urbanos"*, que determinan: *"La intervención de los poderes públicos en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos (...), tendrá como objeto revitalizarlas, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando en su caso, la trama y casalicio que tenga un valor patrimonial"*
  - Se cumple con las determinaciones del art.120, del ROGTU *Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)*, que en su apartado c) establece como ordenación pormenorizada *"La fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso "*
  - La propuesta del presente Plan de Reforma Interior NO modifica, en modo alguno, las tipologías, ni el aprovechamiento ni el uso del suelo al que afecta , dando cumplimiento a lo establecido en el art.130.2 del ROGTU que establece que *"En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona"*
  - Determinaciones del presente Plan de Reforma Interior (art.70 LUV):
    - El presente Plan establece la ordenación pormenorizada del área delimitada, ajustando sus límites a viarios existentes no pertenecientes a la red primaria y a parcelas con edificación consolidada.
    - Al actuar sobre una zona consolidada, el volumen atribuido a las parcelas no redundará en detrimento del mejor cumplimiento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas.
    - La remodelación interior observa los estándares legales, ajustando las alineaciones a los edificios de forma compatible con el grado de consolidación existente.
    - Las modificaciones que introduce el Plan de Reforma Interior no conlleva cambios en la gestión urbanística.

2.4.- Incidencia del Plan en la población. Edificios fuera de ordenación e innecesidad de catálogo

Con la reasignación de alineaciones propuesta, las edificaciones existentes dejan de estar en situación de fuera de ordenación y dejan de ser incompatibles con el planeamiento, lo que reduce al nivel mínimo la incidencia del Plan sobre la población.

De acuerdo con el artículo 71 de la LUV la documentación del Plan de Reforma Interior debería incluir, además de la propia de los planes parciales, un estudio de incidencia sobre la población afectada, el régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas y un catálogo complementario. En los dos primeros puntos hay que señalar su improcedencia pues se trata de una intervención en un suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación y además las edificaciones afectadas se desprenden de su estado de fuera de ordenación. En cuanto al tercer punto, en el ámbito de reforma no existe ningún bien incluido en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan General.

### 2.5.- Repercusiones sobre el Plan General

- a) En las Normas Urbanísticas.  
Como consecuencia de la propuesta NO se modifican las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pego.
- b) En los planos de Información y Ordenación.  
La presente modificación afecta a los Planos de Ordenación vigentes.
- c) En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.  
La presente modificación no afecta al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. De este modo, y según marca el artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana, será innecesaria la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

### 2.6.- Adecuación al Reglamento de Paisaje

Conforme al Art. 11 de la LOTPP, el documento debe contener estudio sobre el paisaje que identifique los hitos geográficos y aquellas características del territorio que constituyen referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación, y estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, incluido en el estudio de evaluación estratégica ambiental.

El planeamiento vigente no cuenta con Estudio de Paisaje, por ser anterior a las normas citadas: Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (D 120/2006 de 11 de agosto, de la Consellería de Territorio y Vivienda) y Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (L 4/2004 de 30 de junio, de la GV).

En coherencia con la magnitud de las modificaciones propuestas, se analiza a continuación su incidencia en el paisaje.

Conforme a lo indicado, el añadiendo únicamente el reajuste de las alineaciones de los inmuebles situados en la Plaza Mayorazgo cendra nº10 y 12B, para mantener la trama genuina de casco y hacerlas coincidentes con la realidad existente, por lo que no supone cambio alguno en lo que pudiera afectar al paisaje. Más bien al contrario respeta y conserva el paisaje urbano existente

Aun no habiendo una clasificación general de las Unidades de Paisaje en el territorio, se considera que la Unidad de Paisaje a la que pertenecería el ámbito afectado sería la del casco urbano, no afectando a otras Unidades de forma distinta a lo previsto ya en el Plan vigente.

El área afectada no forma parte del Sistema de Espacios Abiertos a definir en el municipio, por tratarse de una zona interior del casco urbano sin espacios dotacionales de interés a nivel municipal, ni se han identificado Recursos Paisajísticos en su ámbito.

Por todo lo expuesto anteriormente y para el tipo de Plan de que se trata se justifica la innecesidad de acompañar al presente documento del preceptivo estudio de Paisaje y del Plan de Participación Pública que lo acompañe, siendo la exposición pública a la que se someta el documento en su tramitación, el período de consultas y alegaciones suficientes para la consideración de la participación ciudadana en las decisiones de ordenación urbana.

### 3- ANEJO FOTOGRÁFICO



Plano histórico de Pego. Ya se configura la trama actual de la Plaza Mayorazgo Cendra.  
Fuente: Mapas de Coello de la provincia de Alicante. 1855



Foto histórica de la Plaza Mayorazgo Cendra. Año 1932  
Fuente: Teresa Ballester Artigues. La Segona República a Pego



Edificio Plaza Mayorazgo Cendra, nº10. Alineación según trama original y edificio existente



Edificio Plaza Mayorazgo Cendra, nº12B. Alineación según trama original y edificio existente





Ortofo del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra

Pego, 29 de enero de 2013.

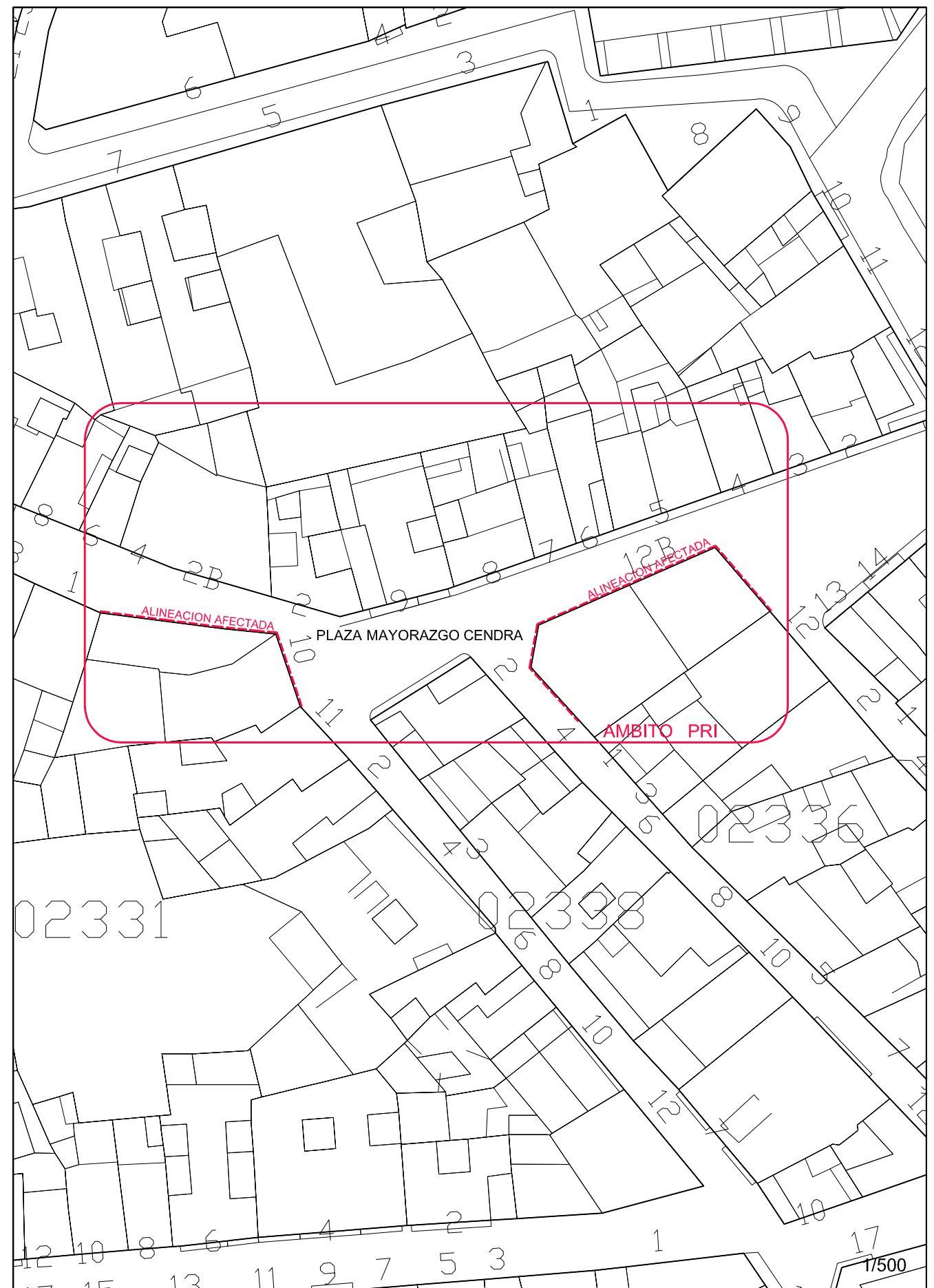
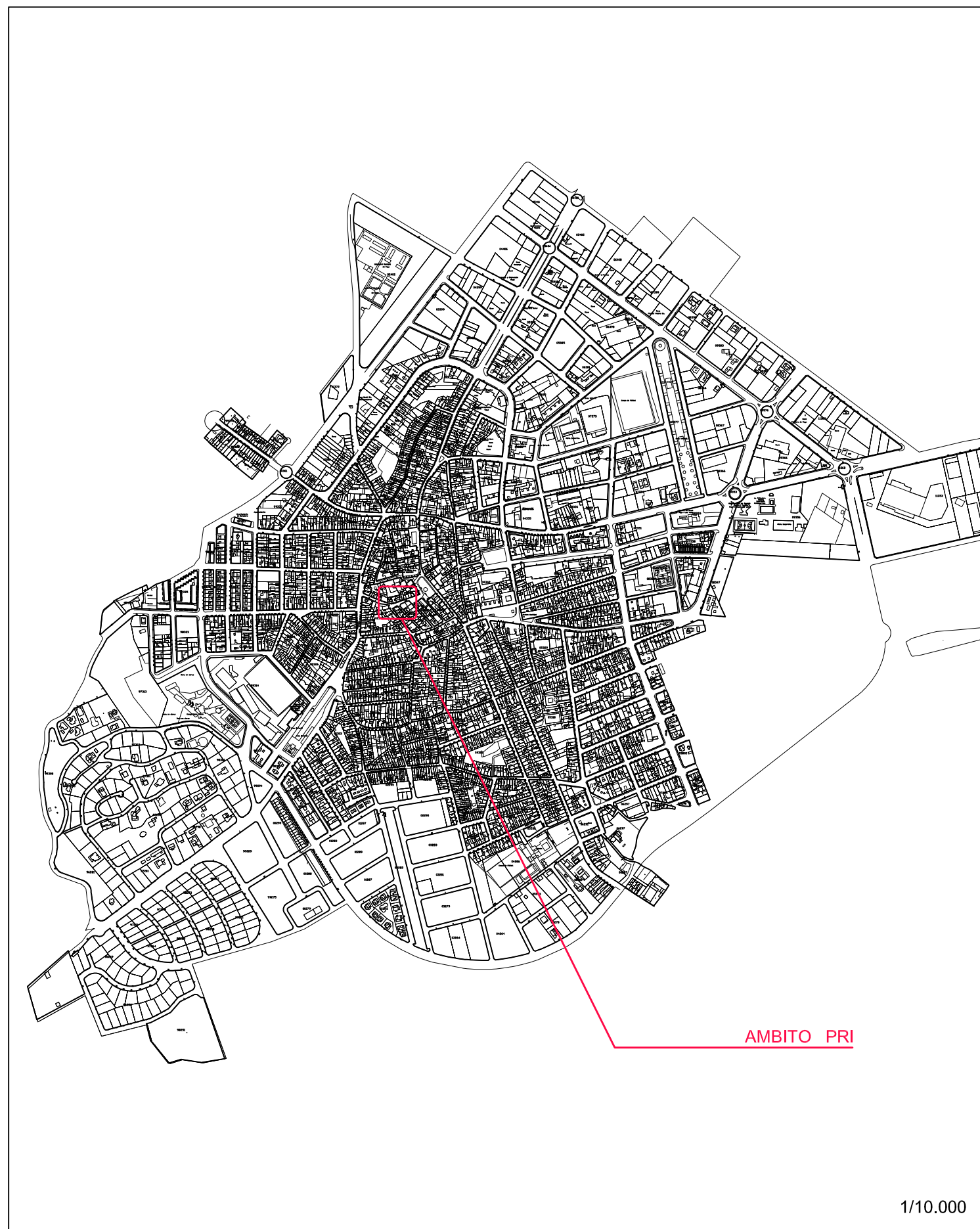


Juan José Camps Ferrer  
Arquitecto 8.382 COACV

María del Carmen Tarin Sendra  
Arquitecta 10.846 COACV

#### **4- PLANOS DE INFORMACION**

- I.1.- Emplazamiento y ámbito
- I.2.- Alineaciones del PGOU en su aprobación inicial
- I.3.- Alineaciones del PGOU tras aprobación de la MP nº3
- I.4.- Alineaciones superpuestas



# PLAN DE REFORMA INTERIOR Alineaciones del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra PEGO

**TARIN ARQUITECTURA, S. L.**  
 ARQ ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME  
 c/ SAN LUIS, nº 35 - PEGO- telf/fax: 96 557 06 26 tarin@tarq.es

Juan José Camps Ferrer  
 Arquitecto



Mª Carmen Tarin Sendra  
 Arquitecta

NOMBRE PLANO		
EMPLAZAMIENTO Y AMBITO		
ESCALA	FECHA	CODIGO PLANO
1/10.000 1/500	ENERO 2013	I-1



**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
**Alineaciones del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra**  
**PEGO**

 **TARIN ARQUITECTURA, S. L.**  
ARQ ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME  
c/ SAN LUIS, nº 35 - PEGO- telf/fax: 96 557 06 26 tarin@tarq.es

  
Juan José Camps Ferrer  
Arquitecto  
  
Mª Carmen Tarin Sendra  
Arquitecta



NOMBRE PLANO ALINEACIONES DEL PGOU EN SU APROBACION INICIAL		
ESCALA 1/200	FECHA ENERO 2013	CODIGO PLANO I-2



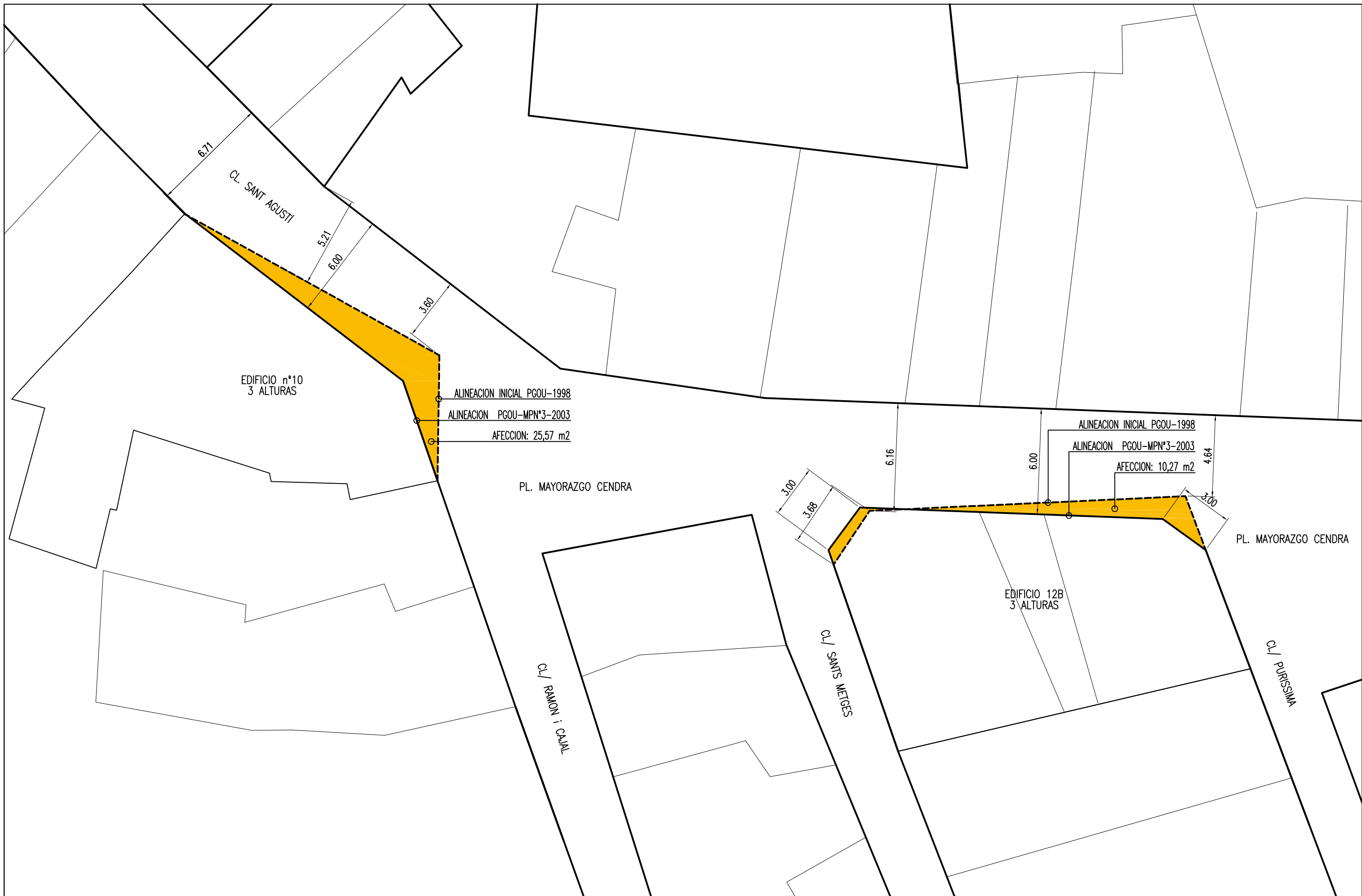


**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
**Alineaciones del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra**  
**PEGO**

 **TARIN ARQUITECTURA, S. L.**  
ARQ ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME  
c/ SAN LUIS, nº 35 - PEGO- telf/fax: 96 557 06 26 tarin@tarq.es

  
Juan José Camps Ferrer  
Arquitecto  
  
Mª Carmen Tarin Sendra  
Arquitecta

NOMBRE PLANO		
ALINEACIONES DEL PGOU TRAS APROBACION MP Nº3		
ESCALA	FECHA	CODIGO PLANO
1/200	ENERO 2013	I-3



PLAN DE REFORMA INTERIOR


Alineaciones del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra  
PEGO




TARIN ARQUITECTURA, S. L.

ARQ ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME

c/ SAN LUIS, nº 35 - PEGO-    telf/fax: 96 557 06 26    tarin@tarq.es



Juan José Camps Ferrer  
Arquitecto



Mª Carmen Tarin Sendra  
Arquitecta

NOMBRE PLANO			ALINEACIONES SUPERPUESTAS
ESCALA	FECHA	CODIGO PLANO	
1/200	ENERO 2013	I-4	

## **I.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **1.- PLANOS DE ORDENACION**

#### **O.1.- Alineaciones**



PLAN DE REFORMA INTERIOR

Alineaciones del ámbito Plaza Mayorazgo Cendra  
PEGO




TARIN ARQUITECTURA, S. L.

ARQ ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME

c/ SAN LUIS, nº 35 - PEGO-


telf/fax: 96 557 06 26

tarin@tarq.es



Juan José Camps Ferrer

Arquitecto



Mª Carmen Tarin Sendra

Arquitecta

NOMBRE PLANO		ALINEACIONES	
ESCALA	FECHA	CODIGO PLANO	
1/200	ENERO 2013	O-1	